

**Commune de WINTZENHEIM-
KOCHERSBERG**
Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

**3. Orientations particulières
d'aménagement**

Page 5

**Dossier approuvé
Novembre 2011**

I. EXTENSIONS A VOCATION D'HABITAT

A) - Secteur Est comprenant les zones IAU1, IAU2 et IIAU1

1. Situation du secteur et objectifs d'aménagement

L'ensemble du secteur, actuellement occupé par des bâtiments agricoles désaffectés est situé à l'Est du village et est constitué par trois zones, IAU1 (environ 0,39 ha), IAU2 (environ 0,32 ha) et IIAU1 (environ 0,65 ha). Ce secteur prolonge ainsi le lotissement en cours de réalisation à l'Ouest en se connectant au tissu urbanisé et est destiné à accueillir principalement de l'habitat.

Leur urbanisation respectera les objectifs recherchés suivants, à savoir :

- diversifier l'habitat et donc les formes urbaines (petits collectifs, habitat individuel),
- connecter ce futur quartier d'habitat au tissu existant,
- veiller à sa bonne intégration paysagère en respectant l'environnement.

2. Orientations paysagères

Les constructions situées sur le pourtour de la zone et donnant sur les parcelles des constructions avoisinantes réalisées, doivent disposer les fonds de jardins en vis-à-vis de telle manière à créer un «îlot vert» planté d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

Les constructions donnant sur l'espace agricole devront aménager les fonds de jardins et les planter d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales (fruitiers ou autres) sur cette frange, afin de constituer un espace tampon végétalisé assurant une transition entre le milieu agricole et le milieu bâti. Cet écran vert constitue également une ceinture verte visible à l'entrée Sud du village et concourt au traitement paysager d'entrée de village.

Les constructions situées au centre de la zone doivent disposer les fonds de jardins en vis-à-vis de telle manière à créer un «îlot vert» planté d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

3. Accès et système de voirie

La desserte du secteur se fera par quatre accès pour relier ce secteur au reste du village, à savoir :

- un accès au Nord de la zone à partir de la rue du Kochersberg,
- trois accès à l'Ouest du secteur à partir du lotissement.

Trois voiries transversales se connecteront à une voie perpendiculaire prolongeant la rue du Kochersberg.

4. Diversifier l'habitat

Principes d'implantation

La surface et le nombre de parcelles devront permettre d'assurer l'implantation de constructions de tailles différentes et ainsi une certaine mixité de forme du bâti. Ce principe général de diversité des tailles a pour objectif de fournir une offre variée aux futurs occupants.

